Perbadanan Menteri Besar (Menteri Besar Incorporated) lwn Wong Ming dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (IPOH) — SAMAN PEMULA NO 24NcVC-183–04 TAHUN 2014
SAMSUDIN HASSAN H
22 JANUARI 2018

Prosedur Sivil — Penghakiman terus — Sama ada terdapat isu-isu boleh dibicarakan — Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 89

Undang-Undang Tanah — Milikan kosong — Tuntutan — Defendan-defendan menghuni tanah milik plaintif tanpa izin plaintif — Sama ada defendan-defendan mempunyai hak dalam undang-undang atau ekuiti — Sama ada defendan-defendan setinggan tegar — Kanun Tanah Negara ss 48, 425 & 341

Ini adalah permohonan saman pemula oleh plaintif menurut A 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 untuk mendapatkan: satu perintah segera dan terus daripada mahkamah untuk defendan-defendan memberikan milikan kosong hartanah yang dipegang di bawah Geran PT No 183720, HS(D) 206986, Mukim Belanja, Daerah Kinta, 31200 Perak Darul Ridzuan ('hartanah tersebut') kepada plaintif dalam tempoh 21 hari daripada tarikh perintah ini; dan perintah bahawa defendan membayar kos permohonan ini kepada plaintif dengan serta-merta. Plaintif adalah tuan punya berdaftar bagi hartanah tersebut yang dihuni defendan-defendan tanpa pengetahuan serta izin plaintif dan juga tanpa lesen yang sahlaku serta mengikut undang-undang untuk didiami. Plaintif telah menghantar notis-notis kepada defendan-defendan agar diberikan semula milikan kosong hartanah tersebut namun notis tersebut telah dihindarkan dan defendan-defendan berterusan menghuni dan/atau menjalankan pekerjaan di atas hartanah tersebut dan/atau menceroboh hartanah tersebut sehingga menghasilkan atau menyebabkan plaintif dinafikan hak undang-undangnya, milikan undang-undang dan juga haknya untuk meneroka hartanah tersebut. Hanya defendan pertama telah memberi respon kepada saman pemula plaintif dan afidavit sokongannya. Isu untuk penentuan adalah: (a) sama ada defendan-defendan memang sebenarnya setinggan tegar; dan (b) sama ada terdapat isu-isu boleh dibicarakan.

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif dengan kos RM10,000:

(1) Defendan-defendan adalah setinggan haram dan/atau telah menghuni hartanah tersebut menyalahi undang-undang kerana penghuniannya itu tanpa pengetahuan serta izin plaintif dan/atau tanpa lesen yang sahlaku daripada pemilik berdaftar hartanah tersebut iaitu plaintif. Defendan-defendan langsung tidak mempunyai hak atau kepentingan ke atas tanah mengikut undang-undang atau 'equity' (lihat perenggan 14 & 21).

(2) Defendan pertama adalah penghuni haram hartanah tersebut kepunyaan plaintif kerana defendan pertama tidak pernah memasuki apa-apa perjanjian penyewaan dengan plaintif. Plaintif juga tidak pernah memberi izin kepada defendan pertama untuk menduduki tanah tersebut (lihat perenggan 27).

(3) Defendan pertama telah gagal dan/atau ingkar membuktikan adanya izin berterusan ('continuing consent') diberikan oleh plaintif. Defendan pertama adalah 'squatter simpliciter' dan dengan itu A 89 adalah terpakai (lihat perenggan 31).

(4) Penghujahan defendan pertama yang tidak disokong atau tidak berasas bahawasanya beliau telah dibenarkan dan digalakkan oleh pihak berkuasa negeri tidak terjumlah kepada isu-isu yang boleh dibicarakan kerana dakwaan defendan kononnya pihak berkuasa negeri telah memberi izin dibuat tanpa adanya apa-apa bukti dokumentar dan oleh itu dakwaan defendan tersebut sememangnya tidak berasas dan tidak mampu berdiri dengan sendirinya. Oleh itu, adalah adil bagi plaintif memulakan tindakan ini melalui saman pemula (lihat perenggan 40 & 45).

(5) Walaupun defendan pertama mendakwa bahawa mereka telah berada di atas tanah tersebut selama 30–40 tahun, dakwaan tersebut adalah kosong semata-mata dan tidak memberi hak undang-undang ataupun pemilikan yang sah ke atas harta tersebut kepada defendan pertama memandangkan di Malaysia tidak terdapat 'doctrine of adverse possession.' Selain itu, dakwaan bahawa defendan-defendan mempunyai izin secara tidak langsung daripada kerajaan negeri untuk terus menduduki di atas tanah plaintif adalah suatu tuntutan yang tersalah arah berdasarkan kes *One Visa Sdn Bhd v Telekom Malaysia Bhd* [2015] 7 MLJ 104 (lihat perenggan 46 & 52).

(6) Plaintif telah diprejudiskan dan dihindarkan haknya untuk manfaat di atas tanah tersebut semenjak defendan pertama mendudukinya secara tidak sah atau menyalahi undang-undang. Kedudukan setinggan-setinggan di atas tanah tersebut tidak diiktirafkan dan defendan-defendan adalah setinggan tegar yang tidak mempunyai hak undang-undang dan 'equity' untuk berada di atas tanah itu (lihat perenggan 54 & 56).

[English summary

This was an application by way of originating summons by the plaintiff in accordance with O 89 of the Rules of Court 2012 to seek: an immediate and direct order from the court for the defendants to give vacant possession of the property held under Geran PT No 183720, HS(D) 206986, Mukim Belanja, Daerah Kinta, 31200 Perak Darul Ridzuan ('the property') to the plaintiff within 21 days from the date of this order; and an order that the defendant to pay the cost of this application to the plaintiff immediately. The plaintiff was the registered proprietor of the property occupied by the defendants without the plaintiff's knowledge and consent and also without a valid license and following the law for occupation. The plaintiff had sent notices to the defendants to give vacant possession of the property, but the notice had been avoided and the defendants continued to occupy and/or carry out working on the property and/or trespass the property resulting in or causing the plaintiff to be denied his legal right, legal possession and also his rights to explore the property. Only the first defendant had responded to the plaintiff's originating summons and affidavit of support. The issues for determination were: (a) whether the defendants were indeed squatters simpliciter; and (b) whether there were issues to be tried.

Held, allowing the plaintiff's application with costs of RM10,000:

(1) The defendants were illegal squatters and/or had occupied the property illegally because of their occupation was without the plaintiff's knowledge and consent and/or without a valid license from the registered owner of the property that is the plaintiff. The defendants did not have the right or interest on the property under the law or equity (see paras 14 & 21).

(2) The first defendant was an illegal occupant of the property belonging to the plaintiff because the first defendant had never entered into any rental agreement with the plaintiff. The plaintiff had also never given the first defendant permission to occupy the property (see para 27).

(3) The first defendant had failed and/or defaulted to prove the existence of continuing consent given by the plaintiff. The first defendant was a squatter simpliciter and therefore O 89 was applied (see para 31).

(4) The first defendant's argument that was unsupported or unfounded that he was allowed and encouraged by the state authority was not amounted to be a triable issue because the defendant's claim that the state authority allegedly gave consent was made without any documentary evidence and thus the defendant's claim was indeed unfounded and unable to stand by itself. Therefore, it was fair for the plaintiff to initiate this action through originating summons (see paras 40 & 45).

(5) Although the first defendant claimed that they had been on the property

for 30–40 years, the claim was merely empty and did not gave legal rights or legal ownership of the property to the first defendant as there was no doctrine of adverse possession in Malaysia. In addition, the claim that the defendants had indirect consent from the state government to continue to occupy on the plaintiff's property was a misguided claim based on the case of *One Visa Sdn Bhd v Telekom Malaysia Bhd* [2015] 7 MLJ 104 (see paras 46 & 52).

(6) The plaintiff had been prejudiced and denied his right of enjoyment on the property since the first defendant occupied it illegally or unlawfully. The squatters position on the property was not recognised and the defendants were squatter simpliciter that had no legal right and equity to be on the property (see paras 54 & 56).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai penghakiman terus, lihat 2(2) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 3311–3359.

Untuk kes-kes mengenai tuntutan untuk milikan kosong, lihat 8(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 5969–5975.

Kes-kes yang dirujuk

Bohari bin Taib & Ors v Pengarah Tanah Galian Selangor [1991] 1 MLJ 343, MA (diikuti)

Chiu Wing Wa & Ors v Ong Beng Cheng [1994] 1 MLJ 89; [1994] 1 CLJ 313, MA (drujuk)

Chong Wooi Leong & Ors v Lebbey Sdn Bhd [1998] 2 MLJ 644, MR (dirujuk)

Danga Bay Sdn Bhd v Penghuni-Penghuni/Penduduk-Penduduk Yang Menduduki Hartanah Di atas Geran No 113090, Lot 148, Mukim Tebrau, Daerah Johor Bahru [2014] 1 LNS 665, MT (dirujuk)

IMMETEC Sdn Bhd v Yong Tai Hoong & Anor [1995] 1 MLJ 390, MT (dirujuk)

Isah @ Ishah Ekram & Ors v Hadizah Ramli [2014] 1 LNS 197, MT (dirujuk)

Malaysia Trustees Bhd v JMT International Sdn Bhd [2013] MLJU 17; [2013] 1 LNS 56, MT (dirujuk)

Masyhur Paragon Properties Sdn Bhd lwn Saidin Hassan atau Penghuni atau Pemilik Premis No 1837 & 3 Ors [2008] 1 LNS 460, MT (dirujuk)

One Visa Sdn Bhd v Telekom Malaysia Bhd [2015] 7 MLJ 104, MT (diikuti)

Papoo v Veeriah [1965] 1 MLJ 127 (dirujuk)

Sidek bin Haji Muhamad & 461 Ors v The Government of the State of Perak & Ors [1982] 1 MLJ 313, MP (dirujuk)

Suhimi bin Itam Shaari and Anor v Angamal a/p Rajoo and Anor [2008] MLJU 233; [2008] 10 CLJ 573, MT (dirujuk)

Teh Bee v K Maruthamuthu [1977] 2 MLJ 7, MP (dirujuk)

Tekad Urus Sdn Bhd (as the attorney for KCSB Konsertium Sdn Bhd) v Penduduk

A *Yang Menduduki Kawasan Yang Dipanggil Desa Perwira Dan Lain-Lain* [2004] 2 MLJ 306, MR (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Federal Ordinances
B Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 89, A 89 k 1
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 89
Kanun Tanah Negara ss 48, 341, 425
State and Settlement Enactments

C *Umi Farhana (Shabina, S Vivek, Siva Krish, Revathy dan Jasbeer Singh bersamanya) (Jasbeer, Nur & Lee) bagi pihak plaintif.*
Manjeet Kaur (Surendran, James Ong, Jagjit Singh, Nurufarhina bt Ab Rahim, Arthur Wang Ming Way, Edward Chan, Segar, Shahira, Wong Min dan Thiru bersamanya) (Surendran & Thiru) bagi pihak defendan-defendan.
D

Samsudin Hassan H:

PENDAHULUAN

E **[1]** Ini adalah permohonan saman pemula oleh plaintif menurut A 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('Kandungan 1') untuk mendapatkan perintah-perintah seperti di bawah berikut terhadap defendan-defendan:

(a) bahawa satu perintah segera dan terus diberikan oleh mahkamah ini
F untuk defendan-defendan memberikan milikan kosong hartanah Geran PT No 183720, HS(D) 206986, Mukim Belanja, Daerah Kinta, 31200 Perak Darul Ridzuan; dan Geran PT No 183722, HS(D) 206988, Mukim Belanja, Daerah Kinta, 31200 Perak Darul Ridzuan ('hartanah tersebut') kepada plaintif dalam tempoh 21 hari daripada tarikh
G perintah ini;

(b) bahawa pampasan sebanyak RM300,000 sebulan dibayar oleh defendan-defendan secara sesama dan/atau berasingan kepada plaintif bermula daripada tarikh 9 Januari 2014 sehingga tarikh pemilikan
H kosong hartanah tersebut diberikan oleh defendan-defendan kepada plaintif;

(c) bahawa kos permohonan ini dibayar oleh defendan-defendan dengan serta-merta kepada plaintif; dan

I (d) lain-lain perintah, arahan dan/atau relif yang difikirkan adalah wajar dan patut diberikan oleh mahkamah ini.

FAKTA RINGKAS KES

[2] Plaintif ialah sebuah perbadanan ('badan berkanun') yang ditubuhkan di bawah 'Federal Ordinances' juga 'State and Settlement Enactments' dan tuan punya berdaftar bagi harta yang dipegang di bawah Geran PT No 183720, HS(D) 206986 di dalam Mukim Belanja, Daerah Kinta, 31200 Perak ('harta tersebut').

[3] Plaintif mengatakan defendan-defendan telah menghuni harta tersebut menyalahi undang-undang kerana penghunian itu tanpa pengetahuan serta izin plaintif dan juga tanpa lesen yang sahlaku serta mengikut undang-undang untuk didiami ('squatters simpliciter').

[4] Plaintif telah menghantar notis-notis bertarikh 9 Disember 2013, 7 Januari 2014 dan 13 Mac 2014 kepada semua defendan-defendan agar diberikan balik milikan kosong harta tersebut kepunyaan plaintif dalam tempoh yang dinyatakan. Namun begitu, notis-notis tersebut telah dihindarkan oleh defendan-defendan. Di sini langsung tiada izin, lesen ataupun representasi pada masa yang material.

[5] Di dalam notis tuntutan bertarikh 9 Disember 2013 yang dihantar kepada defendan-defendan didapati plaintif menuntut pampasan sebanyak RM300,000 sebulan mulai dari tarikh luput notis tuntutan plaintif bertarikh 9 Disember 2013 iaitu dari 9 Januari 2014 sehinggalah tarikh penyampaian milikan kosong harta tersebut oleh defendan-defendan sekiranya defendan-defendan gagal dan/atau enggan dan/atau mengabaikan untuk menyampaikan milikan kosong harta tersebut.

[6] Sungguhpun ada notis-notis dikeluarkan namun defendan-defendan menghindarkan tuntutan plaintif tersebut dan berterusan menghuni dan/atau menjalankan pekerjaan di atas harta tersebut dan/atau menceroboh harta tersebut sehingga menghasilkan atau menyebabkan plaintif dinafikan hak undang-undangnya, milikan undang-undang dan juga haknya untuk meneroka harta tersebut. Sehingga kini hanya defendan pertama telah memberi respons kepada saman pemula plaintif dan afidavit sokongannya.

KEDUDUKAN UNDANG-UNDANG

[7] Dalam kes ini diperhatikan faktanya berkisar mengenai pemilikan tanah yang menyalahi undang-undang maksudnya perlakuan menghuni tanah secara salah. Dengan lain perkataan penghuninya memiliki tanah tanpa izin yang diiktiraf secara formal dan udang-undang oleh tuan punya sebenar. Di Malaysia terma 'setinggan' ('squatter') dalam konteks ini merujuk kepada

A seseorang atau badan yang menghuni sesuatu hartanah tanpa izin atau perjanjian yang sah oleh pemilik sebenar mengikut undang-undang sama ada melalui penyewaan ataupun lesen.

B **[8]** Undang-undang bagi pihak menuntut untuk tuntut pemilikannya ke atas hartanah tersebut diperuntukkan di bawah A 89 k 1 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 yang jelas menyatakan bahawa di mana seseorang menuntut milikan ke atas tanah yang mana beliau mendakwa ia cuma dihuni oleh seorang atau beberapa orang (yang bukannya penyewa-penyewa atau penyewa-penyewa yang kekal di situ selepas tempoh penyewaan ditamatkan) C yang memasuki atau kekal menghuni di situ tanpa lesen atau izinnya ataupun mana-mana orang yang mempunyai *title* sebelum ini maka prosidingnya boleh dibawa melalui saman pemula sejajar dengan peruntukan-peruntukan di bawah aturan berkenaan ini.

D **[9]** Pemakaian A 89 ini telah dengan panjang lebarnya dibincangkan dalam kes *Chiu Wing Wa & Ors v Ong Beng Cheng* [1994] 1 MLJ 89; [1994] 1 CLJ 313 di mana Mohamad Azmi SCJ memperkenalkan prinsip mengenai A 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ketika itu (sekarang ini bersamaan E dengan peruntukan A 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012).

[10] Sudah menjadi undang-undang yang nyata bahawasanya milikan yang menyalahi undang-undang bermaksud penghuninya mempunyai milikan ke atas tanah tersebut tanpa izin yang diiktiraf oleh undang-undang daripada F pemiliknya dan di Malaysia ini mereka itu dipanggil 'setinggan' ('squatter').

ISU DALAM PERMOHONAN KES INI

[11] Sama ada defendan-defendan memang sebenarnya setinggan tegar G ('squatters simpliciter')?

DAPATAN MAHKAMAH

[12] Plaintif di dalam saman pemulanya bertarikh 12 April 2014 dan H afidavit sokongannya pula bertarikh 9 April 2014 ada menyatakan bahawasanya mereka adalah pemilik berdaftar di atas harta yang dipegangnya di bawah Geran PT No 183720, HS(D) 206986, Mukim Belanja, Daerah Kinta, 31200 Perak Darul Ridzuan ('tanah tersebut'). Plaintif berhajat untuk meneruskan dengan aktiviti-aktiviti memajukan atau membangunkan tanah I tersebut dan oleh sebab itu telah melakukan tinjauan dan pemeriksaan ke atas harta tersebut untuk memastikan ianya pemilikan kosong.

[13] Turutan dari tinjauan berkenaan adalah didapati defendan-defendan telahpun menghuni dan/atau melakukan aktiviti-aktiviti dan/atau

menjalankan pekerjaan di atas tanah tersebut tanpa pengetahuan dan izin plaintif dan/atau tanpa lesen daripada pemilik berdaftar tanah tersebut iaitu plaintif.

[14] Jadi berdasarkan fakta kes jelas menunjukkan defendan-defendan adalah setinggan haram dan/atau telah menghuni harta tersebut menyalahi undang-undang kerana penghuniannya itu tanpa pengetahuan serta izin plaintif dan/atau tanpa lesen yang sahlaku daripada pemilik berdaftar hartanah tersebut iaitu plaintif.

[15] Ini bermakna penghuninya memiliki tanah tersebut tanpa izin yang diiktiraf oleh tuan punya sebenar dan mereka itu dipanggil 'setinggan' ('squatter').

[16] Pada masa yang material juga defendan pertama tidak pernah memasuki apa-apa perjanjian penyewaan dengan plaintif. Selain daripada itu pihak-pihak tidak mempertikaikan bahawa mereka tidak pernah pun berurusan antara satu sama lain sebelum ini.

[17] Lagipun merujuk kepada eksh WM1 yang dikemukakan oleh defendan pertama ianya jelas menyatakan:

(a) plaintif tidak pernah pada mana-mana masa yang material melantik dan/atau membenarkan mana-mana agen dan/atau wakil-wakil untuk bertindak bagi pihaknya untuk tujuan berhubung dan/atau berurusan ataupun untuk memasuki dalam mana-mana perjanjian penyewaan dengan penghuni-penghuni hartanah tersebut;

(b) plaintif tidak terlibat dan tidak juga *privy* kepada perjanjian mengurus dan mengawal selia tanah dimasuki di antara 'SSI' dan Budi Bumi Bertuah Sdn Bhd;

(c) lagipun ini menguatkan lagi pengataan bahawasanya defendan pertama ialah 'setinggan tegar' kerana defendan pertama didapati tidak pernah mana-mana masa yang material berurusan dengan pemilik sebenar hartanah tersebut ialah plaintif;

(d) oleh itu mahkamah merumuskan perjanjian tersebut tidak memberikan apa-apa hak bagi defendan pertama menduduki tanah kepunyaan plaintif itu dan perjanjian tersebut juga tidak merupakan isu yang boleh dibicarakan kerana ianya sememangnya bukan satu isu; dan

(e) pada masa yang sama plaintif sedar bahawa *state secretary incorporated* ('SSI') adalah merupakan tuan punya benefisial hartanah tersebut pada awalnya tetapi kepunyaan hartanah itu telahpun dibatalkan oleh Kerajaan Negeri Perak selepas mereka melihat dokumen-dokumen yang dieksibitkan oleh defendan pertama.

[18] Mahkamah merujuk kepada kandungan eksh WM1 seperti berikut:

> Butiran 13: Sewaan Tertakluk Kepada Syarat Khas Utama
>
> Kedua-dua pihak dengan ini berakujanji dan bersetuju bahawa Perjanjian Sewaan, Mengurus dan Mengawal Selia Tanah ini adalah selanjutnya tertakluk kepada Syarat Khusus yang nyata yang diperuntukkan di dalam Jadual Kedua dan sekiranya terdapat sebarang percanggahan atau perbezaan, maka syarat nyata yang khusus tersebut akan terpakai mengatasi peruntukan-peruntukan lain di dalam Perjanjian ini dan mengikat kedua-dua pihak.
>
> Butiran 16: Pengambilan Semula Tanah Oleh Pihak Berkuasa Negeri
>
> Sekiranya berlaku sebarang pengambilan tanah yang melibatkan Tanah tersebut di bawah Akta Pengambilan Tahan 1960 oleh Pihak Berkuasa Negeri *semasa tempoh sewaan masih berkuatkuasa*, maka pihak yang menerima notis sedemikian hendaklah memberitahu keadaan tersebut kepada pihak yang satu lagi dan kedua-dua pihak dalam perjanjian ini hendaklah akur dengan pengambilan tanah yang tersebut *dan Perjanjian ini hendaklah disifatkan sebagai telah ditamatkan pada masa pengambilan tanah itu berlaku* dan kedua-dua pihak dalam Perjanjian ini selepas itu tidak lagi mempunyai tuntutan antara satu sama lain.
>
> Jadual Kedua: Syarat Nyata khusus yang dirujuk di dalam Fasal 13 Perjanjian Ini:
>
> 1. Pihak Kedua (BBB) mengakui bahawa Tanah tersebut *akan disewa, dikawal selia dan diurus sewakan tertakluk kepada kelulusan hak milik oleh Kerajaan Negeri kepada Pihak Pertama*.
> 2. *Kedua-dua Pihak bersetuju bahawa sekiranya Kerajaan Negeri tidak meluluskan Tanah tersebut kepada Pihak Pertama ('SSI') maka Perjanjian ini akan terbatal dengan sendirinya dan Pihak Kedua dan/atau agen, pekerja dan/atau agen, pekerja dan wakil di bawah urusan dan sewaan Pihak Kedua tidak boleh menuntut sebarang gantirugi dan/atau pampasan daripada Pihak Pertama*.

[19] Pada setiap masa yang material plaintif sebagai pemilik berdaftar harta tersebut mempunyai hak untuk menikmati tanahnya sendiri tanpa gangguan daripada pihak ketiga yang lain dan dengan itu juga plaintif di sini mempunyai hak untuk mengusir penghuni-penghuni haram di atas tanahnya termasuklah semuadefendan-defendan dalam kes di hadapan kita ini.

[20] Untuk memberi efek kepada tuntutan tersebut di atas, maka plaintif melalui peguamnya telah menghantar notis bertarikh 9 Disember 2013 dan juga dua pengingatan bertarikh 7 Januari 2014 dan 13 Mac 2014 kepada semua defendan-defendan untuk menyerahkan milikan kosong tanah tersebut tetapi malangnya notis dan pengingatan tersebut dihindarkan oleh defendan-defendan. Tiada apa-apa respons pun daripada defendan pertama.

[21] Jadi defendan-defendan langsung tidak mempunyai hak atau kepentingan ke atas tanah mengikut undang-undang atau 'equity'. Mereka itu benar-benar dan semata-mata setinggan (*squatters*).

[22] Kedudukan setinggan 'simpliciter' di Malaysia ada dizahirkan di dalam kes yang diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan iaitu *Sidek bin Haji Muhamad & 461 Ors v The Government of the State of Perak & Ors* [1982] 1 MLJ 313 petikannya seperti di bawah berikut:

> It is clear beyond doubt that the appellants have no cause of action against the respondents and they cannot succeed because they are squatters. Squatters have no right either in law or in equity.

[23] Lagipun diamati juga defendan-defendan dalam kes di hadapan kita ini amat berbeza kedudukannya berbanding dalam kes *Tekad Urus Sdn Bhd (as the attorney for KCSB Konsertium Sdn Bhd) v Penduduk Yang Menduduki Kawasan Yang Dipanggil Desa Perwira Dan Lain-Lain* [2004] 2 MLJ 306 kerana defendan-defendan dalam kes dirujuk ini menduduki tanah-tanah tersebut dengan izin dan pengetahuan kerajaan negeri dan menteri besar sendiri sedar kehadiran defendan di atas tanah tersebut serta beliau meluluskan peruntukan tabung untuk pembangunan tanah tersebut.

[24] Seterusnya Ajaib H dalam Mahkamah Persekutuan berkait kes *Teh Bee v K Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7 memutuskan seperti berikut:

> The holder of a temporary occupation licence obtains no legal or equitable rights over the land he occupies by virtue from year to year if he can have his licence renewed annually and upon such terms and conditions as may be stipulated in the licence.

[25] Samalah juga di dalam kes *Papoo v Veeriah* [1965] 1 MLJ 127 diputuskan bahawa lesen pendudukan sementara (*temporary occupation licence*) adalah bertepatan dengan nama lesen itu juga seperti berikut:

> A temporary occupation licence is exactly what the name implies. It is a licence to occupy and nothing more.

[26] Jadi berdasarkan alasan bahawa pemilik sah undang-undang dan tuan punya berhak iaitu plaintif menuntut milikan kosong ke atas tanah berkenaan diduduki oleh penghuni haram iaitu defendan-defendan, maka memang jelas dan lagi nyata bahawa defendan-defendan ini adalah setinggan 'simpliciter' dan wajarlah bagi plaintif memulakan kausa tindakan di sini melalui saman pemula untuk mendapat semula secara terus tanah tersebut berasaskan A 89 k 1 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012.

[27] Maka mahkamah merumuskan di sini bahawa defendan pertama adalah penghuni haram hartanah tersebut kepunyaan plaintif berdasarkan alasan-alasan berikut:

(a) pada setiap masa yang material defendan pertama tidak pernah memasuki apa-apa perjanjian penyewaan dengan plaintif yang

merupakan pemilik berdaftar hartanah tersebut. Lagipun pihak-pihak tidak pernah bertransaksi antara satu sama lain sebelum ini;

(b) plaintif tidak pernah memberi izin kepada defendan pertama untuk menduduki hartanah tersebut; dan

(c) oleh itu tidak ada isu yang boleh dibicarakan di sini, maka A 89 adalah terpakai.

[28] Mahkamah juga amati kes ini adalah mudah di mana pemilik undang-undang dan sebenarnya menuntut balik pemilikan kosong hartanah tersebut yang diduduki oleh penghuni haram iaitu defendan pertama.

[29] Permohonan di bawah A 89 ini telah diperbahasakan dengan panjang lebarnya di dalam kes *Chiu Wing Wa & Ors v Ong Beng Cheng* [1994] 1 MLJ 89; [1994] 1 CLJ 313 di mana Mohamed Azmi HMA telah memperkenalkan prinsip berkait A 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (sekarang ini A 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012).

[30] Berikutnya mahkamah juga amati defendan pertama gagal untuk memenuhi pra-syarat aturan khususnya elemen izin berterusan (*continuing consent*) sepertimana diputuskan di dalam kes *Chong Wooi Leong & Ors v Lebbey Sdn Bhd* [1998] 2 MLJ 644 di mana Abdul Malek Ahmad berpendapat seperti berikut:

> Order 89 would not be the proper procedure to use if the occupation of the land is with the continuing consent whether implied or expressed, of the state authority. For the purpose of summary procedure, a distinction should be made between trespassers simpliciter who have no rights whatsoever, and occupiers with licence or consent.

[31] Jadi sekali lagi mahkamah merumuskan bahawa defendan pertama telah gagal dan/atau ingkar membuktikan adanya izin berterusan (*continuing consent*) diberikan oleh plaintif. Daripada awal-awal lagi plaintif sebagai pemilik berdaftar tidak pernah memberi izin kepada defendan pertama untuk menduduki tanah tersebut dan oleh itu isu berkaitan 'izin berterusan' tidak wujud di sini. Diputuskan defendan pertama adalah 'squatter simpliciter' dan dengan itu A 89 adalah terpakai.

[32] Berikutnya mahkamah amati defendan pertama telah mencuba membangkitkan isu bahawasanya mereka mempunyai izin lahiriah daripada Kerajaan Negeri Perak dan Pejabat Tanah dan Galian Negeri Perak. Namun begitu setelah mahkamah ini mengkaji, meneliti dan menghalusi keterangan dalam kes ini amat malang sekali didapati defendan pertama gagal mengemukakan atau mengeksibitkan apa-apa dokumen sekalipun untuk membuktikan dakwaannya.

[33] Dalam kes *Suhimi bin Itam Shaari and Anor v Angamal a/p Rajoo and Anor* [2008] MLJU 233; [2008] 10 CLJ 573 jelas menunjukkan dalam keadaan di mana terdapat izin berterusan, maka penyewanya dianggap 'setinggan' atas tanah-tanah yang didudukinya seperti petikan berikut:

> Pada hemat saya isu sama ada kebenaran dari Ali Am yang dikatakan sebagai pemunya terdahulu ke atas tanah tersebut bukanlah merupakan suatu *triable issue*. Ali Am tiada sebarang hak atau otoriti untuk memberikan kebenaran atau persetujuan kepada defendan dan keluarganya pada ketika itu. Isu kesahihan kebenaran tersebut adalah tidak menjadi isu dan persoalan untuk dibicarakan.
>
> Di dalam kes yang sedang saya hakimkan ini, tiada terdapat sebarang bukti yang menunjukkan adanya *encouragement* daripada sama ada plaintif sendiri atau mana-mana tuan punya yang terdahulu tanah tersebut. Kebenaran atau jemputan yang dikatakan telah diberikan oleh Ali Am pada tahun 1967 itu, seperti yang telah saya putuskan, adalah tidak bermakna dan tidak sah di sisi undang-undang. Dalam masa yang sama juga, kedudukan defendan di dalam kes ini bukanlah sebagai *licence* seperti yang diputuskan oleh Mahkamah di dalam kes *Inwards v Baker*.

[34] Lagipun berhubung dakwaan oleh defendan pertama bahawasanya mereka telah menduduki hartanah tersebut bagi selama 30–40 tahun bukanlah relevan dan ianya bukanlah satu isu yang boleh dibicarakan. Defendan pertama sepatutnya teruskan tidakan terhadap pihak ketiga yang lain yang didakwa oleh defendan pertama yang telah memberikan izin kepadanya untuk menduduki hartanah tersebut dan bukannya terhadap plaintif. Maka dirumuskan plaintif tidak sepatutnya dipersalahkan bagi kononnya kerugian dialami oleh defendan pertama kerana kerja-kerja dilakukan tanpa pengetahuan dan/atau izin plaintif.

[35] Mahkamah juga amati defendan pertama dalam afidavit jawapannya ada mengaku bahawa penghuninya di atas tanah tersebut pada seketika waktu dan hal ini diketahui oleh plaintif lalu beliau memulakan guaman ini. Defendan-defendan telah pun diberikan notis-notis secukupnya tentang pemilikan tanah tersebut oleh plaintif dan permintaan agar defendan-defendan memberikan milikan kosong tanah tersebut kerana plaintif telah mengalami kerugian. Sungguhpun demikian, defendan pertama masih gagal dan/atau enggan akur dengan notis-notis itu dan memberikan balik milikan kosong tanah tersebut. Jadi perlakuan defendan-defendan sebegitu, maka wajarlah mahkamah membuat kesimpulan seperti berikut:

(a) defendan pertama jelas berniat untuk bergantung pada anggapannya sendiri bahawa beliau diberikan atau dibenarkan oleh Kerajaan Negeri Perak untuk menduduki tanah tersebut sungguhpun beliau tahu terdapatnya pemilik baru tanah tersebut dan pemilik baru itu tidak berniat atau bercadang langsung untuk memasuki transaksi baru dengan defendan pertama; dan

(b) defendan pertama sungguhpun mengetahui semua fakta ini tapi masih

A kekal tinggal di atas tanah tersebut dengan berpengetahuan penuh bahawa beliau tidak mempunyai izin terkini dan juga telah diserahkan atau diberikan notis-notis pengusiran oleh pemilik berdaftar, maka itu jelas membuktikan beliau telah melakukan kesalahan pencerobohan (*trespass*).

B

[36] Adalah tidak mencukupi bagi defendan pertama mengemukakan dokumen-dokumen mendakwa adanya isu-isu untuk dibicarakan kerana plaintif dengan senang atau mudahnya telah membuktikan sebaliknya melalui afidavit juga. Jadi dalam keadaan sedemikian mahkamah merumuskan
C pemberian penghakiman terus tidak sepatutnya dihalang.

[37] Kes undang-undang yang berkaitan dengan pendirian ini ada diputuskan dalam *Bohari bin Taib & Ors v Pengarah Tanah Galian Selangor* [1991] 1 MLJ 343 di mana Mahkamah Agong membenarkan rayuan dan
D memutuskan perintah terus pemilikan di bawah A 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 cuma wajar diberikan terhadap setinggan-setinggan tegar (*squatters simpliciter*) yang tidak mempunyai hak apa cara sekalipun dan bukannya terhadap mereka yang merupakan penghuni-penghuni yang sah
E mempunyai lesen atau izin berkenaan.

[38] Keputusan dalam kes *Bohari bin Taib & Ors* tersebut adalah relevan bagi kes yang dibicarakan di hadapan mahkamah ini disebabkan ketiadaan 'izin berterusan' (*continuing consent*) diberikan oleh plaintif. Hakim di dalam kes
F *Bohari bin Taib & Ors* mengatakan bahawa dakwaan bahawa adanya 'izin berterusan' diberikan oleh kerajaan negeri untuk mereka menduduki sungguhpun TOLS telah tamat tempohnya adalah satu daripada isu-isu serius yang wajar dibicarakan. Lagipun sekiranya penghunian mereka berasaskan izin berterusan, maka A 89 adalah prosedur yang tidak bersesuaian atau tepat
G untuk digunapakai.

[39] Prinsip yang telah diputuskan di dalam kes *Bohari bin Taib & Ors* telah diikuti dalam kes *Masyhur Paragon Properties Sdn Bhd lwn Saidin Hassan atau Penghuni atau Pemilik Premis No 1837 & 3 Ors* [2008] 1 LNS 460 di mana
H Mahkamah Tinggi telah membenarkan permohonan plaintif mendapatkan milikan secara terus di bawah A 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dan seterusnya memutuskan:

> Defendan-defendan tidak pernah sama sekali mendakwa mereka telah diberikan kebenaran secara nyata oleh plaintif untuk menduduki tanah itu. Pada pandangan
I saya status defendan-defendan hanyalah sebagai setinggan atau '*bare squatter*'.

[40] Dan penghujahan defendan pertama yang tidak disokong atau tidak berasas bahawasanya beliau telah dibenarkan dan digalakkan oleh pihak berkuasa negeri tidak terjumlah kepada isu-isu yang boleh dibicarakan kerana

dakwaan defendan kononnya pihak berkuasa negeri telah memberi izin dibuat tanpa adanya apa-apa bukti dokumentar dan oleh itu diputuskan dakwaan defendan tersebut sememangnya tidak berasas dan tidak mampu berdiri dengan sendirinya.

[41] Prinsip ini ada diputuskan oleh mahkamah dalam kes *Malaysia Trustees Bhd v JMT International Sdn Bhd* [2013] MLJU 17; [2013] 1 LNS 56 seperti petikannya di bawah berikut:

> Furthermore, the defendant cannot avail himself of the so-called tenancy agreement in any case as it had exported on 6 April 2012. No evidence was adduced to show that an extension had been granted. The defendant's licence has therefore come to an end and the defendant must now be considered a trespasser.

[42] Dalam kes *Suhimi Itam* ianya jelas menunjukkan bahawa dalam keadaan di mana tidak terdapat izin berterusan (*continuous consent*) penyewa dianggap sebagai setinggan di atas tanah yang diduduki.

[43] Di dalam kes *Danga Bay Sdn Bhd v Penghuni-Penghuni/Penduduk-Penduduk Yang Menduduki Hartanah Di atas Geran No 113090, Lot 148, Mukim Tebrau, Daerah Johor Bahru* [2014] 1 LNS 665 diputuskan seperti berikut:

> If a person enters without licence or consent, he is a trespasser as initio. The phrase 'remained in occupation without his licence or consent' envisages the situation of occupation which was lawful at the inception but has subsequently ceased to be so. This is true in the case, where the licence previously given, has been terminated or expired by effluxion of time or upon death.

[44] Dalam kes kita ini plaintif tidak pernah pun memberi izin kepada defendan pertama untuk menduduki tanah tersebut. Jadi wajarlah di sini plaintif memberi indikasi tuntutannya mendapatkan milikan kosong ke atas tanah itu.

[45] Memang betullah dan adil bagi plaintif memulakan tindakan ini melalui saman pemula.

[46] Berikutnya defendan pertama juga mengaku mereka telah berada di atas tanah tersebut selama 30–40 tahun. Namun begitu mahkamah merumuskan dakwaan defendan pertama tersebut adalah kosong semata-mata dan dalam keadaan sebegitu ianya tidak memberi hak undang-undang ataupun pemilikan yang sah ke atas harta tersebut kepada defendan pertama. Adalah penting di sini diambil maklum bahawa di Malaysia tidak terdapat 'doctrine of adverse possession',

[47] Kes undang-undang yang dengan panjang lebar membincangkan tentang prosiding terus pemilikan tanah ialah *IMMETEC Sdn Bhd v Yong Tai Hoong & Anor* [1995] 1 MLJ 390 di mana mahkamah memutuskan seperti berikut:

> The fact that the defendants had been staying and occupying the premises for the last 40 years did not affect the title of the plaintiff as the registered owner because the defendants cannot claim adverse possession.

[48] Samalah juga diputuskan di dalam kes *Isah @ Ishah Ekram & Ors v Hadizah Ramli* [2014] 1 LNS 197 di mana petikannya seperti berikut:

> It is vividly clear from the provisions in the Land Code of Sarawak (Cap 27 as well as Cap 80) and the authorities above that regardless of how long the defendant and her family have stayed on the Land, it makes no difference as they cannot claim 'adverse possession' against the plaintiffs who are the registered proprietnessess of the Land.

[49] Undang-undang di Malaysia amat jelas bahawasanya setinggan-setinggan tidak mempunyai hak sama ada dalam undang-undang atau *equity* yang mana disokong oleh ss 48, 425 dan 341 Kanun Tanah Negara.

Seksyen 48 memperuntukkan:

> No title to State land shall be acquired by possession, unlawful occupation or occupation under any licence for any period whatsoever.

Seksyen 425 pula memperuntukkan:

> (i) Any person who, without lawful authority —
>
> (a) occupies, or erects any building on, any state land, reserved land or mining land, or
>
> (b) clears, ploughs, digs, encloses or cultivates any such land or part thereof, or
>
> (c) cuts or removes any timber or produce on or from such land,
>
> shall be guilty of an offence, and liable on conviction to a fine not exceeding ten thousand ringgit, or imprisonment for a term not exceeding one year.

Akhir sekali s 341 memperuntukkan:

> Adverse possession of land for any length of time whatsoever shall not constitute a bar to the bringing of any action for the recovery thereof by the proprietor or any person or body entitled to an interest therein, and accordingly, the Limitation Act 1953, shall in no circumstances operate to extinguish any title to, or interest in, land.

[50] Defendan-defendan juga mendakwa kononnya mereka telah menduduki dan memajukan tanah tersebut selama 30–40 tahun dan telah

menternak ikan di atas tanah tersebut. Namun begitu, mahkamah amati defendan-defendan melakukannya tanpa izin dan pengetahuan plaintif. Dalam keadaan sedemikian, adalah menjadi beban kepada defendan-defendan untuk membuktikan kes mereka. Di sini ianya tidak boleh sekadar menunjukkan atau memberi hak kepada defendan-defendan sebagai setinggan untuk menuntut atau terus menduduki di atas tanah tersebut sungguhpun mereka telah menternak ikan dan/atau memajukan tanah itu selama 30–40 tahun. Persoalan pokoknya sama ada dakwaan galakan yang tidak dibuktikan dan tidak disokong daripada kerajaan negeri itu boleh dipertimbangkan sebagai izin secara tidak langsung untuk menggalakkan defendan-defendan kekal menduduki tanah tersebut itu atau tidak?

[51] Tentang hal ini mahkamah memutuskan ianya sudah tentu tidak kerana terdapat keputusan kes mahkamah dalam *One Visa Sdn Bhd v Telekom Malaysia Bhd* [2015] 7 MLJ 104 mengolahkan tentang galakan pembekal kepada setinggan dikira bukannya lesen untuk setinggan-setinggan meneruskan penghunian di atas tanah tersebut sepertimana petikannya di bawah berikut:

> ... Tenaga Nasional Bhd ('TNB') had supplied electricity to the squatters on the lands. There is therefore *no basis for the plaintiff to claim that it is because of the defendant's provision of telecommunications service to the squatters that encouraged and cause the squatters to continue staying on the lands*. Without the supply of the basic necessities or amenities such as electricity and water, the squatters would not be able to continue staying on the lands. *In a scenario where there is no supply of electricity by TNB, and of water by SYABAS even if the defendant were to continue providing its telecommunications service to the squatters would continue to stay on the plaintiff's lands*.

[52] Jadi dakwaan yang tidak berasas bahawa defendan-defendan mempunyai kononnya izin secara tidak langsung daripada kerajaan negeri untuk terus menduduki di atas tanah plaintif adalah suatu tuntutan yang tersalah arah kerana dalam kes yang diputuskan di atas sungguhpun TNB telah pun membekalkan kuasa elektrik kepada setinggan di atas tanah berkenaan ianya tetap tidak boleh dikatakan sebagai galakan untuk setinggan meneruskan penghunian mereka di atas tanah itu. Oleh itu sudah pasti defendan-defendan tidak boleh bergantung dan menganggap adanya izin secara tidak langsung menggalakkan defendan-defendan untuk terus menduduki di atas tanah tersebut kononnya kerajaan negeri menggalakkan mereka berbuat sedemikian. Jelas undang-undang atau *equity* tidak pernah berniat sebegitu.

[53] Berhubung perkara ini mahkamah merumuskan seperti berikut:

(a) *adverse possession* tidak memberikan defendan pertama apa-apa hak undang-undang atau *equity* di atas harta berkenaan;

A (b) defendan-defendan tidak mempunyai hak di sisi undang-undang dan *equity* sungguhpun defendan-defendan telahpun menternak ikan atau memajukan tanah tersebut oleh sebab ianya tidak berasas dan tidak dibuktikan serta tidak disokong oleh apa-apa keterangan yang kukuh; dan

B (c) plaintif sebagai tuan punya berdaftar harta tersebut tidak bertanggungan untuk membayar apa-apa kononnya ganti rugi kepada defendan-defendan untuk mendapatkan semula pemilikan kosong tanah itu.

C **[54]** Kesimpulan keseluruhannya berdasarkan alasan-alasan yang diperincikan di atas tadi, maka diputuskan bahawa:

(a) plaintif telah diprejudiskan dan dihindarkan haknya untuk manfaat di
D atas hartanah tersebut semenjak defendan pertama menddukinya secara tidak sah atau menyalahi undang-undang;

(b) berhubung dakwaan defendan pertama bahawa terdapatnya konspirasi untuk menipu adalah didapati ianya jelas dan nyata bahawa plaintif
E sememangnya merupakan pemilik berdaftar dan sah hartanah tersebut; dan

(c) selain daripada itu juga plaintif tidak dapat meneruskan untuk membangunkan hartanah tersebut demi memfaatkan rakyat Perak disebabkan defendan pertama enggan mengosongkan hartanah tersebut
F dan berterusan mendudukinya menyalahi undang-undang dan secara salah sungguhpun tiada izin dan kuasa untuk menduduki atas tanah tersebut.

[55] Malahan Mahkamah Persekutuan pada 21 April 2016 telah menolak
G unsur dibawa oleh defendan-defendan berhubung dengan keperlembagaan plaintif. Di situ Mahkamah Persekutuan membenarkan permohonan plaintif untuk membatalkan unsur tersebut atas alasan defendan-defendan tidak mempunyai *locus standi* untuk memulakan tindakan terhadap plaintif.

H **[56]** Jadi daripada keputusan Mahkamah Persekutuan itu, maka telah dimuktamadkan kedudukan setinggan-setinggan di atas tanah tersebut tidak diiktirafkan dan defendan-defendan adalah setinggan tegar yang tidak mempunyai hak undang-undang dan 'equity' untuk berada di atas tanah itu.

I KEPUTUSAN MAHKAMAH

[57] Permohonan saman pemula oleh plaintif menurut A 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('Kandungan 1') adalah dengan ini dibenarkan sepertimana perintah-perintah di bawah berikut:

(a) bahawa satu perintah segera dan terus diberikan oleh mahkamah ini untuk defendan-defendan memberikan milikan kosong hartanah yang dipegang di bawah Geran PT No 183720, HS(D) 206986, Mukim Belanja, Daerah Kinta, 31200 Perak Darul Ridzuan kepada plaintif dalam tempoh 21 hari daripada tarikh perintah ini; dan

(b) bahawa defendan membayar kos sebanyak RM10,000 kepada plaintif.

Permohonan plaintif dibenarkan dengan kos RM10,000.

Dilaporkan oleh Nabilah Syahida Abdullah Salleh